

ZONE AUab

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUab est située au, lieu-dit « le Buis »,

Zone à urbaniser insuffisamment équipée, urbanisable pendant la durée du P.L.U. après réalisation des équipements publics nécessaires et sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager ou permis groupés) portant sur la totalité de la zone.

Zone à vocation principale d'habitat soumise à servitude de mixité sociale, l'opération devant respecter un quota minimum 21% de logements sociaux.

La zone est délimitée au Sud par un espace vert inconstructible mentionné au document graphique sous forme d'emplacement réservé.

ARTICLE AUab 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUab 2.

De façon générale, les constructions sous le niveau de terrain naturel sont interdites.

ARTICLE AUab 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur sont admis :

- a) Les annexes à condition d'être directement liées à une construction existante.
- b) Les piscines, à condition d'être directement liées à une construction existante.
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2. ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- a) Elles doivent être réalisées après réalisation des équipements publics à l'intérieur de la zone et dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur concerné.
- b) Un quota de logements sociaux devra être respecté à hauteur d'un minimum de 21 % du nombre de logements par opération.

2.2. Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1. ci-avant sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitations et leurs annexes,
 - les piscines,
 - de commerces et services accompagnant la vie urbaine,
 - de stationnement directement liées à un programme de logements
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement directement liées à un programme de logements
- c) Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des aménagements et constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE AUab 3 - ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules (notamment les véhicules de secours) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

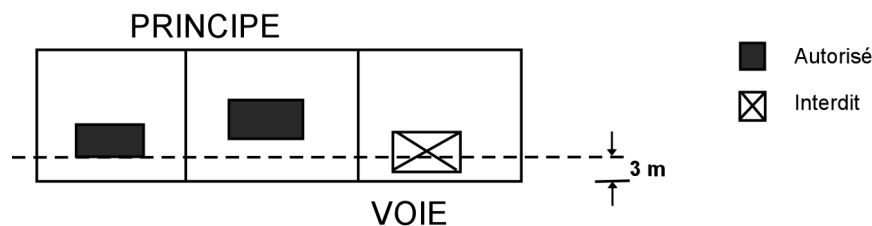
Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUab 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUab 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur au plus égale à 2,5 m à l'égout.

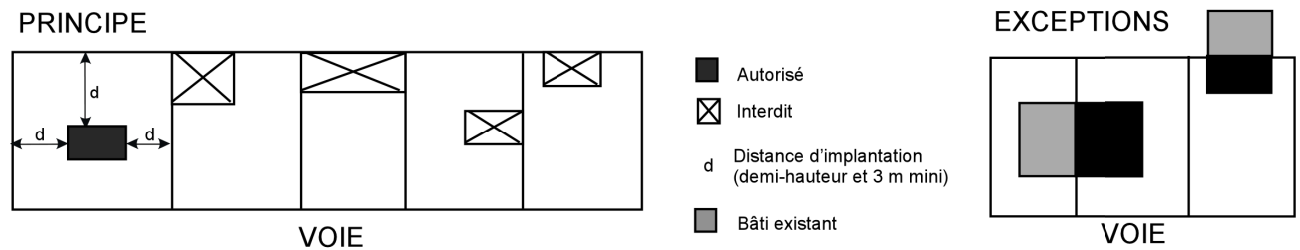
Pour terrains limitrophes de l'emplacement réservé n°47 à vocation d'espace vert public, toute construction doit être implantée à 3 m au moins de l'emprise de l'ER.

2) Pour les piscines, la marge de recul est ramenée à 1,5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUab 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUab 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 6 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

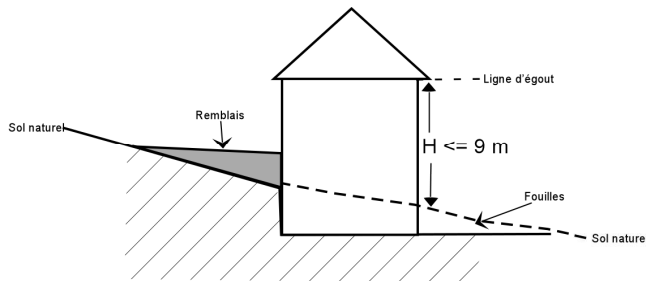
ARTICLE AUab 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE AUab 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE AUab 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs publics.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides. Dans tous les cas, le noir est interdit.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans tous les cas les murs devront être busés, tous les mètres, pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits de part et d'autre. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE AUab 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.

- Constructions à usage de bureau et services :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des espaces compris dans la bande de 5 m de recul par rapport à l'emprise de l'emplacement réservé à vocation d'espace vert.

ARTICLE AUab 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE AUab 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé